

Planbestemmelser

Detaljregulering for xxxx

Plandato:

Siste revisjonsdato:

Vedtatt:

Plan-ID:

**Rød skrift er veiledende og skal fjernes.**

**Malen må suppleres og justeres ved behov.**

**La følgende setning stå hvis det er aktuelt:**

Gjeldende kommuneplans bestemmelser gjelder der det er temaer i planen som ikke har egne reguleringsbestemmelser. Dette gjelder for blant annet parkering (fjern siste setning hvis det er egne parkeringsbestemmelser i planen).

# Planens hensikt

Hva som er hovedhensikten med planen. Utfyllende beskrivelse skal fremgå av planbeskrivelsen. Hensikt med planen kan sammenlignes med formål med lover/forskrifter, som alltid er § 1.

# Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser er bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Bestemmelsene kan omfatte:

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

## Universell utforming

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Estetisk utforming

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Terrengbehandling

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Overvannshåndtering

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Eksempelvis mot veg eller jernbane. Byggegrenser angis om mulig kun på plankartet. Utfyllende verbale bestemmelser kan ved behov angis her.

### [Bestemmelse]

### [Bestemmelse]

## Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

For eksempel knyttet til støy og forurensning.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

For eksempel knyttet til flom eller skred/ras.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

# Krav om detaljregulering

Bare aktuelt i områderegulering.

## Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

### Hvilke felt (formålsflater/bestemmelsesområder) det blir krevd detaljregulering for (§12-7 nr. 11)

* + - * 1. [Bestemmelse]

### Eventuelle krav til detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering. (§12-7 nr. 11)

* + - * 1. [Bestemmelse]

# Bestemmelser til arealformål

## Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:

#### Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

#### Uteoppholdsareal og lekeplasser

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Parkering og sykkelparkering

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Renovasjon

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Kan omfatte blant annet krav til:

* takplan
* utomhusplan
* kvalitetsprogram for miljø og energi
* plan for overvannshåndtering
* marksikringsplan
  + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

### <Arealformål> (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### Type bebyggelse

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Grad av utnytting

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Plassering

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Byggehøyder

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Takform og/eller møneretning

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Materialbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Andre krav om utforming

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

#### Adkomst

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Tilgjengelighet

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

#### Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Tilgjengelighet

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan eksempelvis omfatte:

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

For eksempel krav til opparbeidingen.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

For eksempel stigningsforhold, krav til type dekke osv.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

### <Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### Arealbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

#### Krav til fartsdempende tiltak

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Parkeringsbestemmelser

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.

## Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### Arealbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Krav og vilkår til opparbeiding

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Dokumentasjonskrav

Eksempelvis krav om landskapsplan.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

### <Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### Arealbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

### Fellesbestemmelser for forsvaret (felt x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:

Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr. 1)

#### Arealbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr. 2)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### Beredskap og sikkerhet

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Miljøtiltak

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

### <Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### Arealbruk

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Grad av utnytting

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)

### Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder (felt x, x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder, kan eksempelvis omfatte:

#### Vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 2)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

### <Arealformål> (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

#### Lokalisering og utforming av bebyggelse og anlegg til landbruk (§ 12-7 nr. 1)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Nydyrking (§ 12-7 nr. 1)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Bestemmelser om arealbruk, plassering, grad av utnytting og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNF-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:

#### Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

#### Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

### Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

# Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold.

## Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Særlige krav til infrastruktur (§ z11-8 b) (sone x, x)

Nærmere angitte løsninger for infrastruktur.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

* Som angir hensyn
* Om tilrettelegging for eller begrensing av ferdsel
* Om bruk og vern
  + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

* Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort
* Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov
  + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering).

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold.

## Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14).

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

# Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10).

## Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Før rammetillatelse (felt x, x, x)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

## <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer.

* + - * 1. [Bestemmelse]
        2. [Bestemmelse]

# Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.